

Extrait du Registre des Délibérations

DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du jeudi 13 février 2020 à 18 heures

Le Conseil Municipal, convoqué par courrier en date du 6 février 2020, s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de M. Michaël QUERNEZ, Maire.

Etaient présents :

Danièle Kha, Michel Forget, Pierrick Le Guirrinec, Pascale Douineau, Eric Alagon, Nadine Constantino, Pierrick Berthou, Manuel Pottier, Hervé Noël, Isabelle Baltus, Gérard Jambou, Stéphanie Mingant Christophe Couic, Géraldine Guet, Jean-Pierre Moing, Yvette Metzger, Patrick Vaineau, Bernard Nedellec, Jeannette Boulic, Martine Brézac, Alain Kerhervé, Marc Duhamel, Yvette Bouguen, Serge Nilly.

Pouvoirs :

Christophe Couic a donné pouvoir à Stéphanie Mingant
Patrick Vaineau a donné pouvoir à Yvette Metzger à partir de 20h40
Erwan Balanant a donné pouvoir à Martine Brézac
Soizig Cordroc'h a donné pouvoir à Alain Kerhervé

Absente : Cindy Le Hen

Nombre de conseillers présents ou représentés : 32

Secrétaire de séance : Géraldine Guet

6. ARRET DU PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUi) : AVIS DU CONSEIL MUNICIPAL SUR LE PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUi) ARRETE LE 19 DECEMBRE 2019

Exposé :

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.153-14 et suivants et R.153-3 et suivants ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.153-15 et R.153-5 ;

Vu l'arrêté préfectoral en date du 26 juin 2017 portant statuts de Quimperlé Communauté et actant le transfert de compétence « Plan local d'urbanisme, documents d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » à Quimperlé communauté à compter du 1er janvier 2018 ;

Vu la conférence intercommunale des maires en date du 16 janvier 2018 ;

Vu la délibération du conseil communautaire de Quimperlé Communauté, en date du 22 février 2018, arrêtant les modalités de la collaboration entre la communauté et ses communes membres et approuvant la charte de gouvernance ;

Vu la délibération du conseil communautaire de Quimperlé Communauté, en date du 22 février 2018, prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) et définissant les objectifs poursuivis ainsi que les modalités de la concertation ;

Vu la délibération du conseil communautaire de Quimperlé Communauté en date du 28 février 2019, relative au débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi ;

Vu les délibérations des conseils municipaux des communes membres de Quimperlé Communauté relatives au débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi en date du :

- 4 avril 2019 ARZANO
- 29 mars 2019 BANNALEC
- 8 avril 2019 BAYE
- 27 mars 2019 CLOHARS CARNOET
- 12 juin 2019 GUILLIGOMARC'H
- 16 avril 2019 LE TRÉVOUX
- 25 juin 2019 LOCUNOLÉ
- 4 avril 2019 MELLAC
- 27 mars 2019 MÔELAN SUR MER
- 5 avril 2019 QUERRIEN
- 27 mars 2019 QUIMPERLÉ
- 4 avril 2019 RÉDÉNÉ
- 26 mars 2019 RIEC SUR BÉLON
- 23 avril 2019 SAINT THURIEN
- 3 avril 2019 SCAËR
- 9 mai 2019 TRÉMÉVEN

Vu le Schéma de Cohérence Territorial du Pays de Quimperlé, approuvé par délibération du conseil communautaire de Quimperlé Communauté le 19 décembre 2017 ainsi que les autres documents que le PLUi doit prendre en compte ou avec lesquels il doit être compatible ;

Vu la délibération du conseil communautaire de Quimperlé Communauté, en date du 19 décembre 2019, tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLUi ;

Vu le projet de PLUi arrêté annexé à la présente délibération ;

Vu l'exposé du projet ;

Contexte

Par délibération du 22 février 2018, le Conseil communautaire a, d'une part, prescrit l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) sur l'intégralité du périmètre de la communauté, défini les objectifs poursuivis et précisé ses modalités de la concertation concernant ce projet.

D'autre part, le Conseil communautaire a défini les modalités de collaboration avec les communes suite à l'élaboration d'une charte de gouvernance et la tenue d'une conférence intercommunale des maires le 16 janvier 2018. Cette charte a été approuvée par l'ensemble des conseils municipaux.

Les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ont été débattues en conseil communautaire le 28 février 2019 ainsi qu'au sein de tous les conseils municipaux entre le 26 mars 2019 et le 25 juin 2019.

Le Conseil municipal de Quimperlé a ainsi débattu des orientations générales du PADD lors de sa séance du 27 mars 2019.

Le Conseil communautaire a ensuite tiré le bilan de la concertation et arrêté le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal le 19 décembre 2019. Cet arrêt est suivi d'une phase de consultation pour avis des personnes publiques associées et consultées, de l'Autorité Environnementale et des communes membres pendant 3 mois. Il sera ensuite soumis à enquête publique.

Les communes membres doivent transmettre leur avis dans un délai de trois mois à compter de l'arrêt du projet de PLUi soit au plus tard le 19 mars 2020. Passé ce délai, leur avis sera réputé favorable.

L'ensemble des avis reçus de la part des communes membres, des personnes publiques associées, des personnes publiques consultées, de l'autorité environnementale seront annexés au dossier d'enquête publique.

Après l'enquête publique, le projet de PLUi arrêté pourra être modifié pour tenir compte de ces avis ainsi que des conclusions de la commission d'enquête avant son approbation par le conseil communautaire.

Une fois le PLUi approuvé et exécutoire, il se substituera à l'ensemble des documents d'urbanisme en vigueur.

Elaboration du projet de PLUi arrêté

L'élaboration du PLUi a été menée par Quimperlé Communauté en étroite collaboration avec les maires, les élus et agents référents de chaque commune conformément à la charte de gouvernance approuvée par Quimperlé Communauté et l'ensemble des Conseils municipaux.

Une concertation a été menée pendant toute la durée d'élaboration du PLUi, depuis la délibération du Conseil communautaire du 22 février 2018 lançant la procédure jusqu'à la délibération qui a arrêté le projet et en a tiré le bilan.

Les moyens de concertation et d'information déclinés ont permis d'informer régulièrement les habitants et les acteurs du territoire, et ont garanti la transparence de la démarche.

Ce processus de collaboration avec les communes, de concertation avec la population et d'association avec les personnes publiques et les acteurs du territoire, a permis de construire un document partagé.

Suite à la consultation des communes membres, de l'autorité environnementale, des personnes publiques associées et concertées sur le projet de PLUi arrêté, les prochaines étapes de la procédure sont les suivantes :

- Mise à l'enquête publique d'une durée d'un moins minimum prévue mi-2020. A cette étape, le public pourra consulter l'intégralité du dossier de projet du PLUi arrêté, le bilan de concertation, l'avis des communes membres, l'avis des Personnes Publiques Associées ainsi que l'avis de l'Autorité Environnementale ; dans ce cadre, il pourra s'exprimer à nouveau sur le projet et émettre des observations avant l'approbation du PLUi,
- Modification du projet de PLUi arrêté pour tenir compte des avis recueillis, des observations et conclusions de la commission d'enquête, sous réserve néanmoins de ne pas remettre en cause l'équilibre général du projet de PLUi arrêté,
- Organisation d'une conférence intercommunale des maires avant l'approbation du document,
- Approbation du dossier en conseil communautaire,
- Mise en œuvre des mesures de publication et de publicité pour rendre le document exécutoire.

Composition du projet de PLUi arrêté

Conformément à l'article L. 151-2 du code de l'urbanisme, le projet de PLUi arrêté comprend :

- Le rapport de présentation. Il s'agit du diagnostic du territoire : un état des lieux du territoire pour mieux cerner les enjeux à prendre en compte (diagnostic, état initial de l'environnement, justification des choix, évaluation environnementale, annexes)
- Le PADD. Il s'agit du Projet d'Aménagement et de Développement Durables : une stratégie et des objectifs de développement pour le territoire dont les six fondements sont :
 - o *La situation du territoire au cœur de la Bretagne Sud*
 - o *Une dynamique de croissance choisie*
 - o *Une solidarité territoriale et une cohésion sociale*
 - o *Une ruralité innovante*
 - o *L'eau et le paysage vecteurs de coopération et de valorisation*
 - o *Une transition énergétique engagée*
- Un règlement graphique : des cartes de zonage avec les prescriptions et des plans thématiques (règles graphiques)
- Un règlement écrit
- Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles d'aménagement
- Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique « intensification »
- Les annexes comprenant les Servitudes d'Utilités Publiques affectant l'utilisation du sol et des documents informatifs

Le projet de PLUi arrêté

Le scénario retenu pour le projet de PLUi arrêté prolonge le scénario démographique retenu par le SCoT approuvé en décembre 2017.

Ce dernier met en perspective une population d'un peu plus de 66 000 habitants à l'horizon 2032. Ainsi, le projet de PLUi arrêté, en compatibilité avec le SCoT, mise sur un développement réaliste du territoire marqué par une augmentation démographique de l'ordre de +0,89% par an.

Cette prévision permet de dimensionner un objectif de production de 450 logements par an répartis de la façon suivante :

- Le renforcement de la ville-centre de Quimperlé ;
- Communes associées à la ville centre ;
- Pôles intermédiaires, dont littoraux ;
- Niveau de proximité.

Pour chaque commune, le projet de PLUi arrêté est venu identifier la part de production de logements qui pouvait être réalisée en intensification urbaine, et celle qui peut être réalisée en extension de l'urbanisation.

Ainsi, chaque commune a analysé finement son territoire afin de repérer son potentiel de logements en densification (dents creuses et division parcellaires), son potentiel de logements produits par changement de destination d'anciens bâtiments agricoles en habitation et son potentiel de logements vacants pouvant être remis sur le marché. Ce travail a ainsi constitué l'objectif de production de logements en intensification urbaine.

Sur le territoire de Quimperlé Communauté, cet objectif représente 30% de l'objectif de production de logements. Le SCoT prévoyait une part minimale de 18%.

Par conséquent le projet de PLUi arrêté s'est davantage emparé de cet enjeu afin de privilégier un développement recentré autour des bourgs contribuant ainsi à la réduction de la consommation d'espace.

En cohérence avec l'objectif du PADD de 246 hectares maximum en extension à vocation résidentielle, les surfaces projetées à vocation résidentielle dans le cadre du projet de PLUi arrêté sont d'environ 180 hectares (1AU et 2AU en extension des bourgs) soit un rythme de 15 hectares/an. Pour rappel, la consommation d'espace passée à vocation résidentielle en extension était d'environ 306 hectares sur la période 2005-2015, soit un rythme de 30.6 hectares par an.

Sur l'ensemble du territoire, en prenant en compte la consommation d'hectares passée par an et le nombre de logements produits sur la période 2005-2016, le projet de PLUi arrêté permet de produire 20% de logements en plus en réduisant la consommation d'espace de 50%.

D'un point de vue économique, le projet de PLUi arrêté décline le SCoT en prévoyant une ouverture à l'urbanisation de l'ordre de 21 hectares pour les extensions ou création de nouvelle Zone d'Activité Economique (ZAE). Aucune nouvelle zone commerciale n'est prévue.

Ainsi, par rapport à la consommation d'espace à vocation économique sur la période 2005-2015, le projet de PLUi arrêté prévoit une modération de la consommation d'espace à vocation économique d'environ 48%.

Globalement, les choix retenus dans le projet de PLUi arrêté permettent un développement plus vertueux en matière de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Afin de contribuer à la redynamisation des bourgs, le projet de PLUi arrêté agit sur l'aménagement commercial, en déclinant le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC) du SCoT.

Ainsi tous les commerces, quelle que soit leur taille, peuvent s'implanter dans les secteurs de mixité des fonctions renforcées dans le projet de PLUi arrêté.

L'implantation de nouveaux commerces en périphérie est permise uniquement sur les espaces dédiés et pour les commerces de plus de 400m².

Le projet de PLUi arrêté a également décliné la Trame Verte et Bleue du SCoT et afin de préserver des éléments naturels spécifiques, a mobilisé d'autres outils selon les enjeux de préservation.

Ainsi, de nombreuses haies et talus sont protégés; la plupart des boisements, et plus particulièrement ceux situés au sein de la Trame Verte et Bleue, sont classés en Espaces Boisés Classés, en Loi Paysage ou en zone Nf; les zones humides sont préservées par un tramage spécifique au plan de zonage et des dispositions réglementaires basées sur les dispositions du SDAGE et des SAGE.

En lien avec son label de Pays d'Art et d'Histoire, Quimperlé Communauté a protégé dans le projet de PLUi arrêté plus de 2 000 éléments de son patrimoine.

Enfin, les élus ont fait le choix d'un règlement basé sur la simplification du nombre de zones et notamment de zones urbaines et à urbaniser.

Il est recherché une meilleure lisibilité du Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

Par ailleurs, la mise en œuvre de règles graphiques en lieu et place des articles écrits et généraux des précédents documents d'urbanisme (articles 8, 10, etc.) permet l'écriture d'un règlement adapté à chaque morphologie des espaces urbanisés et à leur accompagnement dans le temps et dans l'espace, dans l'esprit de l'urbanisme de projet impulsé depuis 2016.

En effet, cette nouvelle méthode rendue possible par la réglementation de 2016 permet d'instaurer un règlement privilégiant la règle qualitative à la règle quantitative et surtout une meilleure adaptabilité de la règle écrite aux contextes locaux et aux enjeux futurs d'aménagement.

Préalablement à la séance du conseil municipal, les élus ont été informés des modalités selon lesquelles ils pouvaient consulter l'intégralité du projet de PLUi.

Le projet de PLUi arrêté sur la Ville de Quimperlé :

Objectifs de logements

Le SCoT du pays de Quimperlé, approuvé en décembre 2017, fixe pour chaque commune du territoire son objectif de logements à produire pour les 18 prochaines années. Dans le cadre de l'élaboration du PLUi, cet objectif a été ramené à 12 ans, durée du PLUi, ce qui porte pour la Ville de Quimperlé un objectif de 1 356 logements à réaliser.

La Ville a analysé finement son territoire afin de repérer :

- son potentiel de logements en densification (dents creuses et division parcellaires) qui est de 76 logements,
- son potentiel de logements produits par changement de destination d'anciens bâtiments agricoles en habitation qui est de 17 logements,
- son potentiel de logements vacants pouvant être remis sur le marché qui est de 47 logements.

La somme de ces trois repérages constitue l'objectif de production de logements en intensification urbaine qui est donc de 140 logements pour la commune de Quimperlé et qui vient se soustraire à l'objectif global de production de logements.

Ainsi pour les 12 prochaines années, la Ville de Quimperlé vise à réaliser 10% de sa production de logements en intensification urbaine et 90% en extension de l'urbanisation existante.

A titre comparatif, ces taux sur l'ensemble du territoire de Quimperlé Communauté sont de 30% de logements à produire en intensification urbaine et 70% en extension de l'urbanisation existante. Pour autant, le SCoT prévoyait pour Quimperlé un objectif minimal de 6% de logements à produire en densification et le projet de PLUi arrêté va donc au-delà.

Surfaces en extension de l'urbanisation existante

Ainsi, tout en respectant les dispositions du SCoT, la Ville de Quimperlé a planifié, dans le projet de PLUi arrêté, 32.6 hectares en extension. Une partie (2.8 ha) est fléchée pour des projets à vocation d'équipement ou d'économie en extension, le reste est planifié pour pouvoir produire les 1 216 logements en extension.

Cette enveloppe concerne uniquement les projets d'ensemble (zonés 1AU et 2AU) situés en extension de l'urbanisation existante, c'est-à-dire en périphérie des secteurs urbanisés, et non les projets d'ensemble (zonés 1AU et 2AU) situés en densification, c'est-à-dire à l'intérieur des secteurs urbanisés.

Répartition des zonages

Un peu moins de 24% du territoire de Quimperlé est zoné en zones U ou AU. Le reste du territoire est zoné en zone agricole ou naturelle.

Orientations d'aménagement et de Programmation

Les futurs projets d'urbanisation de la Ville de Quimperlé sont encadrés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles d'aménagement. Les principes dictés dans ces OAP s'appliquent seuls, se substituant au règlement écrit pour les zones 1AU.

Sur Quimperlé, le projet de PLUi arrêté prévoit 8 OAP à vocation principale d'habitat; 1 OAP à vocation de réalisation d'une zone d'activité économique à Kervidanou et 1 OAP pour permettre le développement d'activités économiques en continuité de celles déjà existantes. Soit un total de 10 secteurs 1AU encadrés par des OAP sectorielles d'aménagement.

La densité nette de logements à réaliser au sein de ces secteurs est appliquée de manière cohérente et spécifique à chaque projet afin de respecter une moyenne communale de 28 logements par hectare.

Développement économique

Le projet de PLUi arrêté planifie 4 futures Zones d'Activités Economiques sur l'ensemble du territoire de Quimperlé Communauté dont l'une se situe à Quimperlé au lieu-dit Kervidanou 1 Sud pour environ 8.9 hectares.

Conformément aux dispositions du SCoT, le projet de PLUi arrêté a fait le choix de définir une fonction urbaine spécifique « secteur de mixité des fonctions renforcées », seul espace qui accepte l'implantation de nouveaux commerces quelle que soit leur taille. Le centre-ville de Quimperlé est couvert par cette fonction.

Par ailleurs, l'implantation de nouveaux commerces en périphérie ne sera permise que pour les commerces de plus de 400 m² et dans les zones dédiées identifiées dans le projet de PLUi arrêté. Conformément aux dispositions du SCoT, le projet de PLUi arrêté a fait le choix de définir plusieurs fonctions pour identifier les 7 espaces commerciaux de périphérie du territoire.

Sur la commune de Quimperlé, on distingue 3 espaces commerciaux de périphérie : Kergoaler et Kervidanou 4 sont identifiés comme « secteurs d'activités commerciales exclusifs majeurs » et la Villeneuve Braouic comme « secteur à vocation d'activité économiques mixtes ».

Constructibilité en campagne

En application des objectifs de limitation de consommation d'espace et des dispositions législatives (notamment la loi ALUR), le projet de PLUi arrêté maîtrise le développement résidentiel en campagne.

Ainsi, selon des critères de morphologie urbaine, de nombre de constructions, de desserte en voie, réseaux et équipements notamment, le projet de PLUi arrêté identifie des villages et des hameaux en campagne. Les villages sont considérés comme des zones urbaines au même titre que les bourgs alors que les hameaux, bien qu'également zoné U, sont encadrés par des dispositions règlementaires qui permettent de maîtriser le nombre de nouvelles constructions autorisées.

Par exemple, sur Quimperlé, le secteur de Loj Daniel, entre autres, est considéré comme un village. Le secteur de Gare la Forêt, entre autres, est considéré comme un hameau.

Afin de permettre à d'anciens bâtiments agricoles d'être transformés en habitation, le projet de PLUi arrêté a identifié 17 bâtiments en campagne susceptibles de changer de destination en respectant un certain nombre de critères précis (notamment que le bâtiment présente un intérêt architectural ou patrimonial avéré, qu'il fasse 60m², qu'il ne soit pas isolé, qu'il soit à plus de 200 mètres de tout bâtiment servant à la production agricole etc.)

Le Code de l'Urbanisme, permet également en zones A et N d'admettre des possibilités d'évolution pour les bâtiments existants à vocation économique. Ces activités sont alors identifiées par le projet de PLUi arrêté comme des STECAL (Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limité).

Sur la Ville de Quimperlé, on compte :

- 1 STECAL lié à une activité touristique
- 9 STECAL lié à des jardins et espaces publics naturels
- 1 STECAL spécifique lié à l'accueil des gens du voyage

Protection du patrimoine naturel et bâti

Environ 90 km de linéaire de talus et de haies et 253 éléments du patrimoine sont inventoriés et protégés avec des règles adaptées sur la Ville de Quimperlé. Le réseau de la Trame Verte et Bleue formé de continuités écologiques est protégée par différents outils comme des Espaces Boisés Classés, des zonages spécifiques Nf pour les boisements soumis à un plan de gestion durable, une trame pour les zones humides, etc. que l'on retrouve sur les plans de zonage de la commune de Quimperlé.

Observations de la commune

C'est dans ce contexte que l'avis de la commune est sollicité sur le projet de PLUi arrêté.

Il est rappelé que selon l'article L. 153-15 du Code de l'Urbanisme, « Lorsque l'une des communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale émet un avis défavorable sur les orientations d'aménagement et de programmation ou les dispositions du règlement qui la concernent directement, l'organe délibérant compétent de l'établissement public de coopération intercommunale délibère à nouveau. ».

Proposition :

Il est proposé au Conseil municipal :

- d'émettre un avis favorable sur le projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal arrêté;
- de formuler sur le projet de PLUi arrêté les observations suivantes :
 - rectifier les erreurs matérielles suivantes :
 - Le règlement graphique comprend plusieurs secteurs classés U dont la fonction associée est « secteur d'activités commerciales exclusives » or cette fonction n'existe pas dans le règlement écrit.
 - Intégrer la parcelle CH195 dans la zone U - règlement graphique - plan de zonage 3.b.1 - plan Quimperlé Est
 - Supprimer l'espace boisé classé sur la parcelle BT 153
 - Améliorer la cohérence du zonage U au droit des parcelles AI 137 et AI 141 - règlement graphique - le plan de zonage 3.b.1 - plan Quimperlé Est
 - Aligner le zonage U au droit de la parcelle ZA 0180 avec la marge de recul en bordure de voies départementales - règlement graphique - plan de zonage 3.b.1 - plan Quimperlé Est
 - Améliorer la cohérence du zonage U au droit des parcelles BH 216 et BH 215 - règlement graphique - plan de zonage 3.b.1 - plan Quimperlé Ouest
 - Améliorer la cohérence du zonage U avec le parcellaire du lotissement le clos de Kerjouanneau - règlement graphique - plan de zonage 3.b.1 - plan Quimperlé Ouest
 - envisager le positionnement deux étoiles sur le bâtiment localisé sur la parcelle BD n°121 et une étoile sur le bâtiment localisé sur la parcelle BD n°122 afin de lui permettre de changer de destination plutôt qu'un STECAL Nt sur l'ensemble du secteur de Kernours.
Bien que le règlement du STECAL Nt permette les changements de destination, le périmètre de celui-ci n'est pas adapté.
- de préciser que la présente délibération sera affichée durant un mois à la mairie et transmise à Quimperlé Communauté.

Avis favorable de la réunion inter commissions du 30 janvier 2020

Le dossier d'arrêt du projet de PLUi est consultable au format papier au siège de Quimperlé Communauté, aux horaires d'ouverture des bureaux.

Envoyé en préfecture le 20/02/2020

Reçu en préfecture le 20/02/2020

Affiché le

ID : 029-212902332-20200213-13026-DE

Décision :

Le Conseil municipal propose, à l'unanimité, de demander l'intégration des zones d'expansion de crue dans le règlement graphique du PLUi.



Le MAIRE,
Michaël QUERNEZ.

A handwritten signature in black ink, appearing to read "M. Quernez", is written over the printed name of the Mayor.